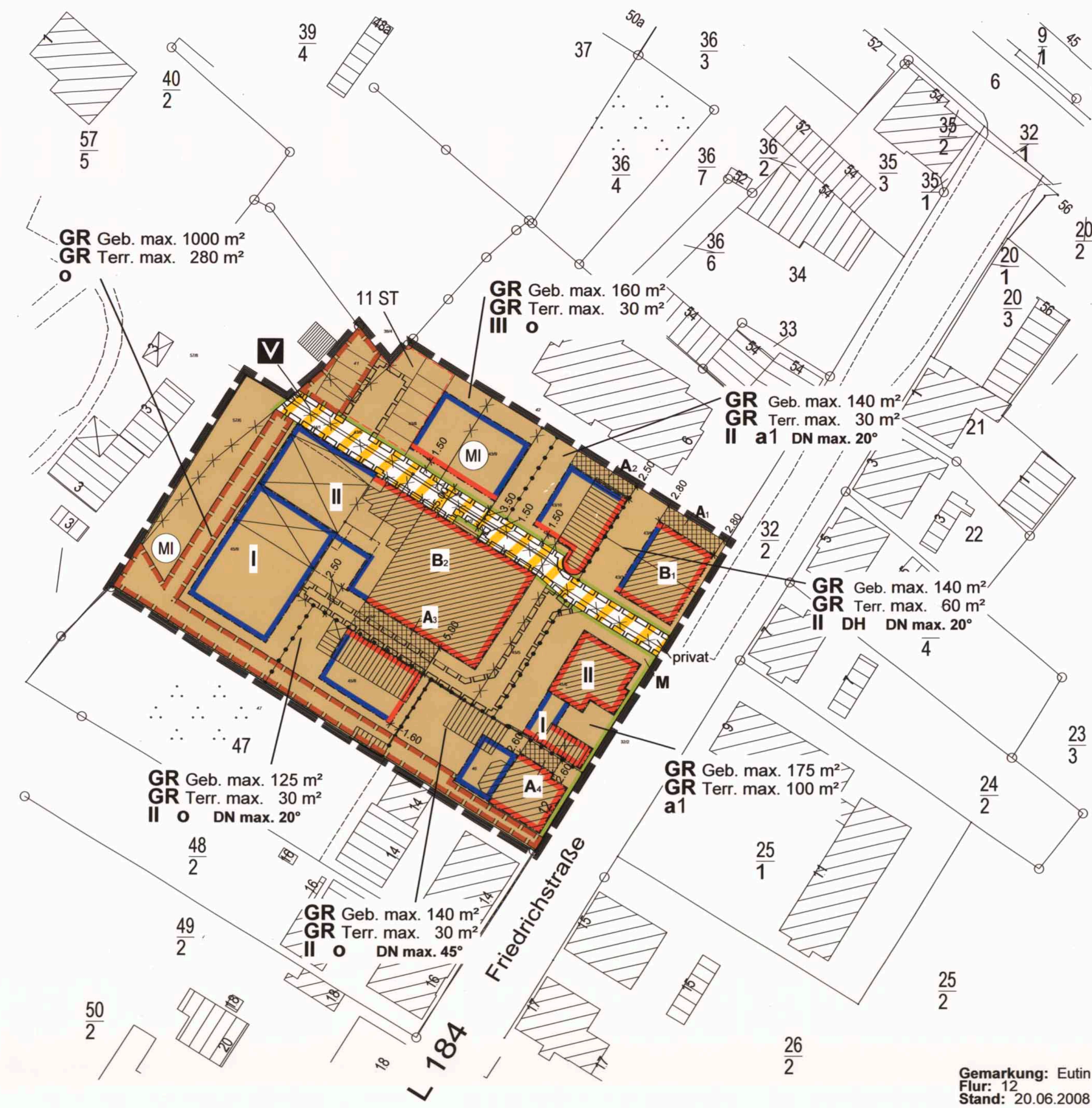


# Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 101 "Alte Bürstenfabrik"

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) sowie nach § 92 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10.08.2001 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) bzw. LBO S-H. neu wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 17.12.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 101 für ein Gebiet nordwestlich der Friedrichstraße unter Einbeziehung der Grundstücke Friedrichstraße 8 bis 12 einschließlich rückseitiger Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) i.M. 1:500 und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A : Planzeichnung i.M. 1:500



Gemarkung: Eutin  
Flur: 12  
Stand: 20.06.2008

## Planzeichenerklärung

### 1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)

Mischgebiete

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GR** Geb. max. 140 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche von Gebäuden der Hauptnutzung als Höchstmaß

**GR** Terr. max. 30 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässige Grundfläche von Terrassen der Hauptnutzung als Höchstmaß (§ 16 (6) BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

offene Bauweise

**DH** nur Doppelhäuser zulässig

**a1** abweichende Bauweise

**Mindesttiefe der Abstandflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.2a BauGB)

Flächen, auf denen vom Bauordnungsrecht abweichende Mindesttiefen der Abstandfläche festgelegt sind -siehe Ziffer 4. der textlichen Festsetzungen-

**A1** Fläche "A1" mit vom Bauordnungsrecht abweichender Mindesttiefe der Abstandfläche

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

privat private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen z.G. der Anlieger, der Versorgungsunternehmen und der Feuerwehr (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB) z.G. der Versorgungsunternehmen

**ST** Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**2. Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs.4 BauGB i.V mit § 92 LBO/ § 84 LBO -neu-)

**DN max. 20°** maximale Dachneigung der Hauptbaukörper/ Baukörper

**3. Darstellungen ohne Normcharakter**

**B1** Bezeichnung der Baukörper

**M** Müll- und Wertstoffsammelplatz

künftig fortfallende Grundstücksgrenzen

vorhandene Nebenanlage/ Garage

vorhandener Hauptbaukörper

## Teil B – Text

Es gilt das Baugesetzbuch vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 und die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnungsbauengesetz vom 22.04.1993.

### FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 5 BauNVO Nr.6-Gartenbaubetriebe-, Nr. 7-Tankstellen- und Nr. 8-Vergnügungsstätten- nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 5 BauNVO -Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 - sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche in den Mischgebieten darf, abweichend von den Inhalten des § 16 BauNVO, durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgenutzt werden.

**3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO)

(1) **Abweichende Bauweise -a1-** Abweichend von der offenen Bauweise sind innerhalb der abweichenden Bauweise „a1“ auch Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

(2) **Vortreten von Gebäudeteilen vor Baulinien**

Innerhalb der Mischgebiete ist für die Baukörper „B1“ und „B2“ ein Überschreiten der Baulinie zur Errichtung notwendiger Treppen in einer Tiefe von maximal 1,50 m und einer fassadenparallelen Breite bis zu 5,50 m zulässig.

(3) **Vortreten von Gebäudeteilen vor Baugrenzen**

Für den Baukörper B2 ist zusätzlich ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,50 m zur Errichtung eines Balkons gestattet, sofern sich dieser nicht über mehr als die halbe Länge der Gebäudewand erstreckt. Weiterhin ist ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,00 m für folgende Gebäudeteile gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudefassaden insgesamt nicht gestört wird: Windfänge, Wandpfeiler, Schaukästen, Kellerschächte, Vordächer, Balkone und Beleuchtungskörper

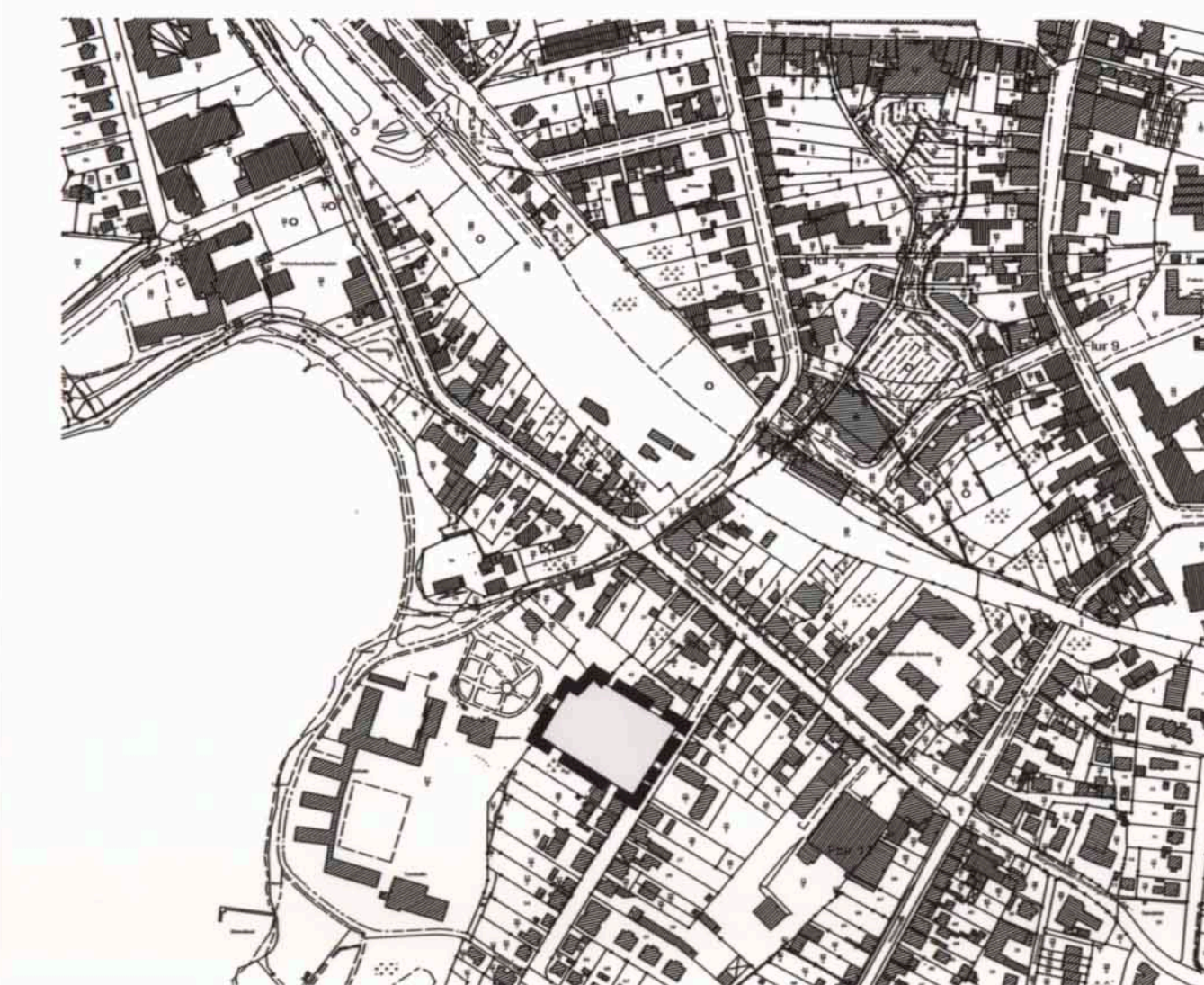
**4. Mindesttiefe der Abstandflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete ist in den mit A1, A2, A3 und A4 gekennzeichneten Bereichen, abweichend von dem Bauordnungsrecht, grundsätzlich eine Mindesttiefe der Abstandfläche von 2,50 m zulässig.

**5. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Mit dem im Überschreitungsreich der Baugrenze ermöglichten Balkon des Baukörpers B2 ist eine Überbauung der privaten Verkehrsfläche in einer lichten Höhe von 2,50 m zulässig. Die Tiefe der Auskragung sowie deren zulässige maximale Breite entsprechen den Festsetzungen der Ziffer 3.3. der textlichen Festsetzungen.

## Übersichtsplan i.M. 1:5.000



APG ARCHITEKTUR & PROJEKTENTWICKLUNG GmbH  
ARCHITEKT DIPL.-ING. JOACHIM SCHULTZE, M.A.

ARTHUR-ZABEL-STR. 49  
24582 BORDESHOLM  
TEL. 043 22 / 69 23 51  
FAX. 043 22 / 69 23 52

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 06.03.2008. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.04.2008 durch Bereitstellung im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de). Auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet wurde am 09.04.2008 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ örtlich hingewiesen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 21.04.2008 bis zum 28.04.2008 durchgeführt worden.

3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 19.06.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2008 bis zum 14.08.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.07.2008 im Internet örtlich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) wurde am 01.07.2008 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ örtlich hingewiesen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eutin, den 15.01.2009



(Schulz)  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 20.06.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg, den 12.12.2008



Katasteramt Ostholstein  
Leiter des Katasteramtes Ostholstein

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtvertretung hat dem Bebauungsplan Nr. 101, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17.12.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, den 15.01.2009



(Schulz)  
Bürgermeister

11. Die Bauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Eutin, den 15.01.2009



(Schulz)  
Bürgermeister

12. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) wurde am 20.01.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ örtlich bekannt gemacht. Der Beschluss der Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 21.01.2009 im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.01.2009 in Kraft getreten.

Eutin, den 22.01.2009



(Schulz)  
Bürgermeister

## Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 101

für ein Gebiet nordwestlich der Friedrichstraße unter Einbeziehung der Grundstücke Friedrichstraße 8 bis 12 einschließlich rückseitiger Flächen